

1. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr.13 „Haidenaab Nordwest“ in Haidenaab im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Baugebiet in Haidenaab wurde im Jahr 1978 der Bebauungsplan Nr. 13 Wohngebiet „Haidenaab Nordwest“ aufgestellt. Durch die damals zuständige Genehmigungsbehörde wurde am 03.01.1978 die Genehmigung erteilt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Folge in Kraft.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Interesse der Gemeinde Speichersdorf sich für die Nachfrage nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet einzusetzen.

Die Grundlage für die Aufstellung der Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

B. Verfahren

Werden durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann nach § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn

- a. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- b. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- c. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu a)

keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben: Dies bedeutet, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Vorhaben zugelassen werden, die einer

Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Ergebnis: Mit dem geplanten Änderungsinhalt ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant

zu b)

keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter: Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Ergebnis: Mit dem vorliegend geplanten Änderungsinhalt des Bebauungsplanes erfolgt keine Beeinträchtigung oben genannter Schutzgüter.

zu c)

keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG: Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Ergebnis: Bei dem vorliegend geplanten Änderungsinhalt des Bebauungsplanes handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung. Es ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Änderungsabsicht kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist somit gegeben.

C. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Vereinfachten Änderung eines Bauleitplanes sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. § 13 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren der § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes soll in Form einer öffentlichen Auslegung stattfinden. Die Planunterlagen liegen dazu im Rathaus der Gemeinde Speichersdorf zu jedermanns Einsichtnahme bis zum 09.04.2021 öffentlich aus. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Gemeinde für jedermann einsehbar.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB werden im Rahmen des Planverfahrens die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und Nachbarstädte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die abgegebenen Stellungnahmen werden dann in öffentlicher Gemeinderatssitzung ausgewertet und abgewogen.

D. Bestehende Nutzung

Das Gebiet wird entsprechend seiner Ausweisung als Wohngebiet genutzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Wohngebäude mit privaten Vorgärten.

E. Anlass der Änderung

Für den Bebauungsplan „Haidenaab Nordwest“ ist die 1. Änderung für eine Teilfläche vorgesehen. Diese Teilfläche umfasst die Fläche im Bereich der südlichen Zufahrt.

Die ursprüngliche Planung sah auf den betroffenen Flurstücken folgende Errichtung/Neubebauung vor:

- ein- und zweigeschossigen Wohnungsbauten als Einzel- und/oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit Satteldach.

Für diese Nutzungen konnte bisher keine Ansiedlung erfolgreich umgesetzt werden.

Die Situation hat sich so gestaltet, dass seit einigen Jahren keine Nachfrage mehr zur Errichtung solcher Bebauung vorzufinden ist. Hingegen besteht für das Baugebiet eine Nachfrage an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser mit modernerer bzw. zeitgemäßer Bauweise.

Mit dem geplanten Änderungsinhalt sollen Regelungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, baugestalterischen Vorschriften sowie die Baufelder an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. Den zukünftigen Bauherren soll damit eine individuelle Gestaltung ermöglicht werden.

Mit den Planzielen der 1. Änderung soll die Bebaubarkeit der vorhandenen, noch unbebauten Grundstücke für Einfamilien- und/ oder Doppelhäuser erreicht werden.

F. Inhalt der Änderungen und ihre Begründung

Der Inhalt der 1. Änderung soll folgende Sachverhalte umfassen:

(1) Maß der baulichen Nutzung

- Festsetzung der maximalen Traufhöhe (E+D u. II+D)

(2) Bauweise und Baugrenze

- Änderung von Baugrenzen

(3) Baugestalterische Vorschriften

- Wegfall der Vorgabe zur Dachform und Firstrichtung
- Änderung der Dachneigung

Begründung der Erfordernisse zum Änderungsinhalt

zu 1) Maß der baulichen Nutzung

Es liegt im Ermessen der Gemeinde Speichersdorf, das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Das Maß der baulichen Nutzung soll für den Änderungsbereich an die nunmehr geplante Bebauung mit Einfamilien- und/ oder Doppelhäusern angepasst werden, um eine Bebauung des Plangebietes soweit zu erzielen, dass der Abschluss des Plangebietes vollzogen werden kann.

Die Festsetzungen sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die den Charakter der vorhandenen Wohnbebauung aufnimmt, aber auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist. Die maximale Wandhöhe mit für E+D wird mit 4,50 m und für E+I 6,20 m festgesetzt. Die Wandhöhe (WH) definiert sich im Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Als Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFF EG) anzusetzen.

Die nunmehr getroffenen Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig, bieten aber potenziellen Bauwilligen dennoch die Möglichkeit einer Individualität für ihr Bauvorhaben.

zu 2) Bauweise und Baugrenze

Für das Gebiet war ursprünglich eine Bebauung mit einer sehr intensiven, d.h. kompakten Bauweise bzw. Nutzung vorgesehen.

Die strengen Vorgaben für die Bebauung mittels kleinteiliger Baugrenzen führen immer wieder zu unnötigen Härtefällen für Bauherren und ihre geplanten Eigenheime. Letztendlich leidet dadurch das Bauinteresse an Grundstücken in Bebauungsplänen der 70-iger Jahre erheblich unter den getroffenen Festsetzungen, weil die gestalterischen Spielräume für die Bauinteressierten zu begrenzt sind und in den seltensten Fällen tatsächlich rechtlich hinreichend untersetzt worden sind. Mit der vorliegenden 1. Änderung erfolgt die Festsetzung der Überbauung auch weiterhin über Baugrenzen. Für eine flexiblere Gestaltung bei der nachfolgenden Realisierung wurde nur eine Baugrenze zu den Öffentlichen Verkehrsflächen (Abstand 6,00 m) ausgewiesen.

zu 3) Baugestalterische Vorschriften

Das strenge und mittlerweile nicht mehr zeitgemäße Reglement der Gestaltungsvorschriften wurde den heutigen Bedürfnissen entsprechend aktualisiert und angepasst. Der Wegfall der vorgeschriebenen Dachform „Satteldach“ und vorgeschriebenen Firstrichtung ermöglicht den zukünftigen Bauherren eine individuellere Gestaltung. Die bisher eingegangenen Anträge auf Ausnahmen oder Befreiungen können so zukünftig vermieden werden.

Die nunmehr getroffenen Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig, bieten aber potenziellen Bauwilligen dennoch die Möglichkeit einer Individualität für ihr Bauvorhaben.

G. Grünordnerische Maßnahmen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1978 wurden unterschiedliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Plangebietsgrenzen festgesetzt.

H. Artenschutz

Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten im gesamten Plangebiet die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

I. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden sind. Diese Flächen sind nicht vorhanden.

J. Immissionsschutz

Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm – und der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ - Beiblatt 1

K. Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung künftiger

Generationen, miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestaltung des Orts – und Landschaftsbildes sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

(1) Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Mit der geplanten 1. Änderung erfolgt keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion, auch kommt es zu keiner erhöhten Lärmimmission und Luftverschmutzung.

Ergebnis: Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

(2) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Das Gebiet wird entsprechend seiner Ausweisung als Wohngebiet genutzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Wohngebäude mit privaten Vorgärten. Mit der geplanten Änderung erfolgt keine Erweiterung und/oder Verlagerung des Geltungsbereiches, es werden keine zusätzlichen Eingriffe in für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren wertvollen Flächen vorbereitet. Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Ergebnis: Für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

(3) Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren wird der Geltungsbereich nicht erweitert, es werden keine zusätzlichen Flächen einer möglichen Überbauung zugeführt. Einer unverhältnismäßig hohen Versiegelung des Bodens wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Festlegung der Grundflächenzahl entgegen gewirkt. Die nunmehr vorgesehene aufgelockerte Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern wirkt sich positiv auf den Versiegelungsgrad aus.

Ergebnis: Für das Schutzgut Boden sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

(4) Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen steht. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Grundwasser ist ein Rohstoff, der sich regenerieren und erneuern kann. Hauptlieferant für den Grundwasservorrat ist versickerndes Niederschlagswasser. Es sorgt dafür, dass die Grundwasservorkommen der Speichergesteine im Untergrund aufgefüllt werden. Die nunmehr vorgesehene aufgelockerte Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern wirkt sich positiv auf die Grundwasserneubildungsrate aus.

Ergebnis: Für das Schutzgut Wasser sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

(5) Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf

Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Ergebnis: Für das Schutzgut Luft und Klima sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

(6) Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft. Mit der vorliegenden Änderungsabsicht erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde, bauliche Anlagen.

Ergebnis: Für das Schutzgut Landschaft sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

L. Zusammenfassung

Inhalt der geplanten Änderung im Vereinfachten Planverfahren ist im Wesentlichen die Vergrößerung der Baufelder bei dennoch kleinteiliger Bebauung mit Ein- und/ oder Zweifamilienhäusern und der Wegfall baugestalterischer Festsetzungen. Die Änderung des Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit dem Interesse der Gemeinde Speichersdorf der Nachfrage von Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser in dem Baugebiet gerecht zu werden. Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Durchführung der Änderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich ist.